

**Lotte - Halen**

# Einziehen und wohlfühlen – flexibel nutzbares Zuhause

**Objektnummer: 25183065**



**KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 193 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 789 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25183065 - 49504 Lotte - Halen**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25183065 - 49504 Lotte - Halen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25183065	Kaufpreis	495.000 EUR
Wohnfläche	ca. 193 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8		
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	2		
Baujahr	1984	Modernisierung / Sanierung	2022
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25183065 - 49504 Lotte - Halen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	124.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.10.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 25183065 - 49504 Lotte - Halen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183065 - 49504 Lotte - Halen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183065 - 49504 Lotte - Halen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183065 - 49504 Lotte - Halen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183065 - 49504 Lotte - Halen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183065 - 49504 Lotte - Halen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183065 - 49504 Lotte - Halen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183065 - 49504 Lotte - Halen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183065 - 49504 Lotte - Halen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183065 - 49504 Lotte - Halen

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25183065 - 49504 Lotte - Halen**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem modernisierten Familienhaus mit viel Platz, Herz und Möglichkeiten.

Auf einem großen Eigentumsgrundstück bietet diese charmante Immobilie rund 193 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich flexibel an Ihr Leben anpasst – ob als Zuhause für eine junge Familie oder als Wohnkonzept mit zusätzlichem Einkommen durch eine Einliegerwohnung.

Das Obergeschoss ist derzeit noch vermietet, wird jedoch zum Herbst frei. Somit haben Sie die Möglichkeit, die Einheit neu zu vermieten oder das gesamte Haus künftig selbst zu nutzen.

Schon beim Eintreten spürt man, dass hier mit Liebe zum Detail: helle Räume, hochwertige Materialien und ein harmonisches Raumgefühl schaffen sofort Wohlfühlatmosphäre. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kaminofen ist das Herz des Hauses – perfekt für gemeinsame Abende oder entspannte Stunden mit Blick in den Garten.

Die angrenzende Küche bietet einen Ort für den Alltag und gemütliche Familienmomente. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein Schlafzimmer, ein modernes Tageslichtbad mit Dusche sowie ein weiteres Zimmer, das aktuell als Kinderzimmer genutzt wird, aber auch als Homeoffice ideal ist. Ein weiterer Raum wurde geöffnet, um mehr Licht in den nun hellen Flur zu bringen.

Das Obergeschoss überzeugt mit drei weiteren Schlafzimmern, einem Wohnzimmer mit eigenen Küche und einem zusätzlichen Bad – perfekt als separater Bereich für erwachsene Kinder, Gäste oder zur Vermietung. Beide Etagen sind über den gemeinsamen Hauseingang verbunden, was gemeinschaftliches Wohnen ebenso ermöglicht wie klare Rückzugsbereiche.

Das Obergeschoss ist derzeit für 500€ kalt vermietet und wird zum Herbst frei.

Der Garten ist ein echtes Highlight – großzügig angelegt, liebevoll gepflegt und ideal zum Spielen, Entspannen oder Feiern. Eine überdachte Terrasse, diverse Sitzbereiche und gepflegte Grünflächen machen ihn zu einer kleinen Wohlfühloase im Alltag. Ein Carport mit Platz für bis zu zwei Autos sowie zusätzliche Stellplätze stehen Ihnen direkt am Haus zur Verfügung.

Dieses Haus bietet alles, was modernes Wohnen heute ausmacht – Platz, Komfort, Stil und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Ziehen Sie ein, genießen Sie den Garten und gestalten Sie Ihr Leben genau so, wie es zu Ihnen passt.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Zuhause begeistern!

**Objektnummer: 25183065 - 49504 Lotte - Halen**

## Ausstattung und Details

Modernisierungen seit 2020 im EG:

- Gäste WC modernisiert
- Türen und Zargen inkl. Wohnungseingangstür erneuert
- Im Elternschlaf- und Kinderzimmer neuer Vinylboden verlegt
- Rollläden elektrifiziert (per App und Schalter steuerbar)
- Decken abgehangen und mit Spots ausgestattet
- Büro im Keller modernisiert
- Verlegung von Glasfaseranschluss
- Keller gestrichen
- Abdichtung beider Schornsteine
- Steckdosen und Schalter erneuert
- Wände in Q4 glattgespachtelt
- Garten wurde 2022 neu angelegt inkl. Zaun
- Neuer Unterputz-Wandschacht für TV-Anschluss
- Fliesenspiegel in der Küche erneuert
- Gartenbeleuchtung per App steuerbar

**Objektnummer: 25183065 - 49504 Lotte - Halen**

## Alles zum Standort

Lotte besticht als lebenswerte Gemeinde im suburbanen Raum mit rund 14.000 Einwohnern durch ihre stabile Bevölkerungsstruktur und eine hervorragende Infrastruktur. Die exzellente Anbindung an die A1 sowie der Bahnhof Halen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der nahegelegenen Städte Osnabrück und Münster sowie des Flughafens Münster/Osnabrück. Diese verkehrstechnische Anbindung macht Lotte besonders attraktiv für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Work-Life-Balance legen. Die vielfältige Bildungslandschaft und ein breit gefächertes Nahversorgungsangebot tragen maßgeblich zur hohen Wohnqualität bei und schaffen ein sicheres, zukunftsorientiertes Umfeld für Kinder und Eltern gleichermaßen. Die Nähe zur Natur, etwa durch den Teutoburger Wald und ein gut ausgebautes Radwegenetz, lädt zu gemeinsamen Freizeitaktivitäten im Grünen ein und fördert ein gesundes Familienleben.

Der Stadtteil Halen präsentiert sich als besonders familienfreundlicher und ruhiger Wohnort innerhalb von Lotte. Hier verbinden sich ländliche Idylle und moderne Infrastruktur zu einem harmonischen Lebensraum, der Sicherheit und Geborgenheit vermittelt. Die überwiegend aus Einfamilien- und Doppelhäusern bestehende Bebauung auf großzügigen Grundstücken bietet viel Platz für Kinder zum Spielen und Entfalten. Die geringe Kriminalitätsrate und die stabile Bevölkerungsstruktur schaffen ein vertrauensvolles Umfeld, in dem Familien langfristig Wurzeln schlagen können. Die Nähe zu den Städten Osnabrück und Münster ist durch die gute Verkehrsanbindung ideal für berufstätige Eltern, die zugleich die Ruhe und den Charme des ländlichen Lebens schätzen.

Für die Freizeitgestaltung stehen mehrere Spielplätze und Sportanlagen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, die Kinder und Jugendliche zu Bewegung und sozialem Miteinander einladen. Auch die familienfreundliche Gastronomie und

Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar und runden das attraktive Wohnumfeld ab.

Insgesamt bietet Lotte mit dem Stadtteil Halen Familien ein ideales Zuhause, das Sicherheit, Bildung und Freizeit harmonisch vereint. Hier finden Eltern und Kinder beste Voraussetzungen für ein glückliches, gesundes und gemeinschaftliches Leben in einer zukunftssicheren Umgebung.

**Objektnummer: 25183065 - 49504 Lotte - Halen**

## Weitere Informationen

Bitte beachten Sie, dass ein Teil der dargestellten Bilder mithilfe von KI visualisiert wurde, um das Potenzial der Immobilie und mögliche Gestaltungsideen anschaulich darzustellen.

Finden Sie jetzt die richtige Immobilienfinanzierung: 0541 - 18 17 65 60

Sie benötigen eine gute Finanzierung, die Ihre individuelle Situation bestens berücksichtigt? Noch dazu mit garantierter Best-Zins-Prüfung aus rund 700 Finanzinstituten? Dann nutzen Sie die jahrelange Erfahrung unserer VON POLL FINANCE Kollegen und vereinbaren Sie noch heute einen kostenfreien und unverbindlichen Erstberatungstermin.

Wie viel Eigenkapital sollte eingesetzt werden? Was passiert, wenn das Eigenkapital nicht ausreicht, um die Kaufnebenkosten zu decken? Welche öffentlichen Fördermittel können wie eingesetzt werden? Inwiefern sind Zinskonditionen vergleichbar und wie sichere ich als Käufer in Verbindung mit dem Hauskauf meine Familie optimal gegen Lebensrisiken ab? Die fundierte Klärung dieser und weiterer Fragen nimmt Zeit in Anspruch, die sich die VON POLL FINANCE Experten gerne für Sie nehmen. Nicht zuletzt lassen sich durch den damit verbundenen Banken- und Konditionsvergleich schnell tausende Euros sparen. Vereinbaren Sie jetzt Ihren Termin - telefonisch, digital oder persönlich.

VON POLL FINANCE | Standort OSNABRÜCK: 0541-18 17 65 60

<https://www.von-poll-finance.com>

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien

GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25183065 - 49504 Lotte - Halen**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nina Munsberg

---

Lotter Straße 22, 49078 Osnabrück

Tel.: +49 541 - 18 17 656 0

E-Mail: [osnabrueck@von-poll.com](mailto:osnabrueck@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)